



Refus de permis de construire

Par julienpasse

Bonjour, nous avons déposé un permis de construire pour des locaux industriels sur une partie d'un tènement constitué de plusieurs parcelles appartenant à notre vendeur.

Je précise que l'obtention de ce permis de construire est une condition suspensive à l'achat du foncier.

D'après notre notaire, il peut être fait application de l'article R442-1 alinéa a) qui stipule que la division en propriété du tènement du vendeur ne rentre pas dans le champ d'application du lotissement si le PC (autre qu'une maison individuelle) est obtenu avant la division (donc avant la vente).

Malheureusement, le service instructeur veut nous refuser le permis au motif que les formalités de lotissement ne sont pas réalisées, j'ai l'impression que nous tournons en rond...

Le service instructeur a-t'il le droit d'user des articles relatifs au lotissement pour refuser le PC ? Ne doit-il pas juste instruire et contrôler le contenu du PC?

Merci pour vos retours

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le permis de construire est demandé par le propriétaire du terrain avant la division, celui-ci n'a pas besoin d'autorisation de lotir.

Le souci est que ce n'est pas le propriétaire du terrain qui demande le permis de construire.

L'opération consistant à vous vendre une parcelle issue de la division du terrain répond à la définition du lotissement donnée à l'article L 442-1 du code de l'urbanisme : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Comme il y a lotissement, il faut une autorisation : non opposition à déclaration préalable ou permis de lotir. Il y est certes fait exception à l'article R442-1, mais seulement pour des constructions autres qu'une maison individuelle.

Le service instructeur ne fait que suivre le code de l'urbanisme. Si le permis de construire vous était accordé, il serait illégal.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il semble que votre projet s'apparente à une division primaire suivant R.442-1a) du code de l'urbanisme.

Concrètement elle offre la possibilité pour le propriétaire du terrain de pouvoir envisager la cession d'un lot après l'obtention du permis de construire par le futur acquéreur.

Il semble que votre service urbanisme ne soit pas familier avec cette procédure, pourtant très répandue. En effet, quel acquéreur s'engage à acheter du foncier sans avoir l'assurance de pouvoir réaliser son projet ?

Par Nihilscio

Pardon, j'avais mal lu la question : locaux industriels et non maison individuelle. Il n'y a pas besoin d'une autorisation de lotir.

Par julienpasse

Merci pour vos retours, mais malheureusement le service instructeur n'en démord pas.

A mon sens, ils mélangent la législation entre l'instruction d'un PC et d'un PA, n'y a-t'il pas une jurisprudence en ce sens ou un guide de procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme ?

En fouillant un peu sur internet, je me rends compte que ces instructeurs ne sont pas formés, n'importe qui peut devenir instructeur visiblement.

La loi n'est-elle pas censée s'appliquer partout de la même façon sur le territoire Français ?

Par Al Bundy

je me rends compte que ces instructeurs ne sont pas formés, n'importe qui peut devenir instructeur visiblement
C'est malheureusement le cas et si l'on ajoute la complexité grandissante du droit de l'urbanisme les choses ne vont pas aller en s'arrangeant.

n'y a-t'il pas une jurisprudence en ce sens ou un guide de procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme ?
Le code de l'urbanisme suffit : art. R.442-1a). Je cite "Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation"

Si besoin rappelez au service urbanisme la décision CE 12/11/2020 n° 421590, notamment son alinéa 3 "Il résulte de ces dispositions que, par exception à la procédure de lotissement, la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme, dite " division primaire ", permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée, celle-ci étant destinée à être accomplie après l'obtention du permis de construire"

Si besoin également, et pour faire réfléchir les agents, interrogez les sur l'objet même du PA (et la protection de l'acquéreur) et sur l'intérêt de déposer un PA alors que le projet de construction déjà connu et même autorisé.

Si l'autorité refuse votre permis vous devrez alors déposer un recours gracieux auprès d'elle, et en cas de rejet, vous tourner ensuite vers le tribunal administratif.

Par julienpasse

Merci Al Bundy pour la décision du CE, je vais leur soumettre.

Je sais pas si ça suffira à les faire flancher, voilà 3 mois que ça dure et ce, malgré l'intervention des notaires (vendeur et acquéreur) du CRIDON et de 2 géomètres-experts...

Encore merci, je vous tiendrai informé.